

**DOCUMENT DE PREZENTARE**  
**SC UNIVERS SA RAMNICU VALCEA**

**1. Persoane responsabile**

**1.1. Numele si functia persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Documentul de Prezentare**

**Emitentul:** SC Univers SA cu sediul in Ramnicu Valcea, str. Regina Maria, nr. 4, jud. Valcea.

Director General: Sanda Elena Irina

**Consultantul Autorizat:** Societatea de Servicii de Investitii Financiare VOLTINVEST SA, cu sediul în Craiova, Str.Tufanele, Nr.1, Jud.Dolj.

Director General: Popescu Cristinel Sandu

**2. Nume Emitent:**

SC Univers SA

**3. Domeniul de activitate:**

Conform Actului Constitutiv al societatii, domeniul principal de activitate este "Comert cu amanuntul in magazine nespecializate", iar activitatea principala: "Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun".

**4. Cod CAEN: 471**

**5. Cod fiscal / CUI: 1469006**

**6. Numar înregistrare la Registrul Comertului: J38/108/01.03.1991**

**7. Adresa:** Mun. Ramnicu Valcea, str. Regina Maria, nr. 4, jud. Valcea.

**8. Telefon/Fax:** 0250/731895; 0250/735341; **E-mail:** universvalcea@yahoo.com

**Adresa pagina internet:** www.univers-valcea.ro

**9. Numele persoanei de legatura cu BVB:**

Sanda Elena Irina - Director General

Preda Constantin Florin - Consilier Juridic

**10. Simbolul de tranzactionare: UNVR**

**11. Codul ISIN: ROUNVRACNOR9**

**12. Scurt istoric al societatii:**

SC UNIVERS SA, este persoana juridica romana, constituita ca societate pe actiuni in

baza Deciziei Prefecturii Valcea nr. 432/1991, prin transformarea fostei Intreprinderi Comerciale de Stat pentru Marfuri Alimentare Ramnicu Valcea, conform Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale.

Capitalul initial detinut in totalitate de Statul roman, a fost transmis, conform Legii nr. 58/1991, catre FPP V Oltenia si FPS.

Fondul Proprietatii de Stat a primit 70% din capitalul social al SC Univers SA, participatie pe care ulterior a cesionat-o in totalitate catre SIF Oltenia.

Potrivit Actului de transmitere nr. 7338/1993, FPP V Oltenia a primit 30% din capitalul social al SC Univers SA, respectiv 11.586 actiuni cu valoarea nominala de 25.000 ROL/actiune, adica 231.720.000 lei (ROL).

Participatia SIF Oltenia, in calitate de urmas al FPP V Oltenia, s-a majorat continuu atat ca urmare a reevaluarilor patrimoniale efectuate in conformitate cu actele normative in vigoare (HG 500/1994, HG 983/1998), dar si prin cesiunea participatiei detinute de FPS sau prin noi aporturi in numerar; totodata, acesta a convenit la incorporarea in capitalul social al Emitentului, a dividendelor ce i se cuveneau pentru exercitiul financiar 2000 si a efectuat achizitii de actiuni de pe piata de capital.

Drept urmare, participatia actuala a SIF Oltenia la capitalul social al SC Univers SA reprezinta aproape 74% din capitalul social.

Nu exista actionari care sa detina pozitia de control la societate.

Pe parcursul activitatii, SC Univers SA nu si-a modificat denumirea, forma de organizare, nu a facut obiectul unor fuziuni sau divizari.

Domeniul principal de activitate, asa cum a fost inregistrat in Actul Constitutiv, este "comert cu amanuntul in magazine nespecializate".

De la infiintare pana in anul 2007, societatea a desfasurat urmatoarele activitati:

- activitate preponderenta de comercializare cu amanuntul a produselor alimentare si nealimentare prin magazinele proprii;
- activitate de productie printr-o unitate care cuprindea doua sectii, una de fabricare a painii si produselor de panificatie si o sectie de patiserie;
- activitate de inchiriere spatii comerciale.

Incepand cu anul 2008, activitatea societatii a constat preponderent in inchirierea bunurilor imobiliare proprii, activitatea de productie reprezentand activitate secundara.

In anul 2012, s-a renuntat la activitatea de productie.

Incepand cu luna mai 2012 si pana in prezent, societatea desfasoara numai activitate de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii.

In ceea ce priveste litigiile, la data de 31.12.2014, la Serviciul Contencios al SC UNIVERS SA, au figurat ca inregistrate in stare de judecata un numar de 29 cauze, dintre care:

- in 18 cauze are calitatea de reclamanta;
- in 3 cauze are calitate de parata;
- in 7 cauze in procedura insolventei;
- in 1(una) cauza penala are calitatea de parte vatamata.

Dupa obiectul acestora, cauzele se structureaza astfel:

- ✓ **3** – constatare nulitate absoluta contracte de vanzare cumparare spatii comerciale;
- ✓ **2** – actiuni in pretentii, izvorate din constatarea nulitatii absolute a unui contract de vanzare cumparare spatiu comercial;
- ✓ **5** – actiuni in raspundere impotriva fostului Director general si alti fosti salariati;
- ✓ **1** – cauza privind anulare Hotarare de Guvern nr.54/2008 referitoare la imobilul Hala Centrala (tren+constructie+spatii comerciale laterale).;
- ✓ **1** cauza privind revendicarea imobiliara a terenului aferent constructiei Hala Centrala, in suprafata de 1074,77 mp;
- ✓ **4** cauze privind contestatii la executare.
- ✓ **7** cauze aflate in procedura insolventei, in care SC UNIVERS SA are calitatea de creditor chirografar, inscrisa pe tabelul definitiv al creditorilor;
- ✓ **1** (una) cauza penala privind pe fostul director general, Buzatu Mihai Razvan si altii pentru initiere si constituire de grup infractional organizat
- ✓ **2** cauze, reprezentand actiuni in pretentii - daune, formulate de fostii administratori ai societatii, revocati prin hotarare AGOA.
- ✓ **3** – alte cauze;

Cauza privind anularea Hotararii de Guvern nr. 54/2008 referitoare la imobilul Hala Centrala este de departe cel mai important litigiu al SC UNIVERS SA, care se afla pe rolul instantelor judecatoresti, intrucat priveste cel mai valoros imobil din patrimoniul SC UNIVERS SA. Prima instanta – Curtea de Apel Pitesti, dosar nr. 1979/90/2007 prin Sentinta civila nr. 45/F-C/11.02.2009 a respins Exceptia de nelegalitate a HG 54/2008 pentru modificarea si completarea unor anexe la HG 1362/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Valcea precum si municipiilor oraselor si comunelor din judetul Valcea.

Instanta de recurs – Inalta Curte de Casatie si Justitie, a admis recursul formulat de

SC UNIVERS SA, a desfiintat Sentinta Curtii de Apel Pitesti si a trimis dosarul pentru rejudecare aceleiasi instante ( Curtea de Apel Pitesti).

Instanta de fond, la rejudecare, a admis pentru prima data Exceptia de nelegalitate formulata si a constatat nelegalitatea HG nr.54/2008 în privința poz.86 "Teren aferent Hală Piață Centrală" din Anexa nr.1 și parțial în privința poz.1124 "Hală Piață Centrală-S.cam.Lat.=68,82 mp" din aceeași Anexă nr.1.

S-a formulat recurs de catre SC UNIVERS SA, Guvernul Romaniei si Municipiul Rm.Valcea. Instanta de recurs – Inalta Curte de Casatie si Justitie, a admis din nou recursul formulat de SC UNIVERS SA, a desfiintat Sentinta Curtii de Apel Pitesti si a trimis dosarul pentru o noua rejudecare aceleiasi instante ( Curtea de Apel Pitesti).

Instanta de fond, la rerejudecare, a admis inca odata Exceptia de nelegalitate formulata si a constatat nelegalitatea HG nr.54/2008 în privința poz.86 "Teren aferent Hală Piață Centrală" din Anexa nr.1 și parțial în privința poz.1124 "Hală Piață Centrală-S.cam.Lat.=68,82 mp" din aceeași Anexă nr.1.

S-a formulat recurs de catre SC UNIVERS SA, Guvernul Romaniei si Municipiul Rm.Valcea, iar la data de 27.03.2013 I.C.C.J a respins recursul declarat de S.C. Univers S.A. Râmnicu Vâlcea împotriva Sentintei nr.335/F-CONT din 26 septembrie 2012 a Curtii de Apel Pitesti – Sectia a II-a civila, de contencios administrativ si fiscal, ca nefondat. A admis recursurile declarate de Municipiul Râmnicu Vâlcea prin Primar si Guvernul României împotriva aceleiasi sentinte si în consecinta, a modificat sentinta atacata, în sensul ca a respins exceptia de nelegalitate invocata de S.C. Univers S.A. Râmnicu Vâlcea.

S-a formulat la I.C.C.J. revizuire împotriva acestei decizii, care se va solutiona tot de I.C.C.J.

Actiunile societatii se tranzactioneaza pe sectiunea "bursa RASDAQ", piata RGBS, administrata de Bursa de Valori Bucuresti, sub simbolul UNVR.

### **13. Descrierea activitatii:**

Conform Certificatului de Inregistrare al SC Univers SA, activitatea principala este "comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun".

In prezent, societatea desfasoara numai activitate de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii.

Amplasamentul si suprafata utila aferenta fiecarui spatiu din patrimoniul societatii, sunt urmatoarele:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire/amplasament</b>	<b>Suprafata -mp-</b>	<b>Mentiuni</b>
1	Spatiu comercial 3, str. Calea lui Traian, bl. D4, parter	60,22	Inchiriat
2	Spatiu comercial 4, str. Calea lui Traian, bl. D4, parter	132,03	Inchiriat
3	Spatiu comercial 1, str. Calea lui Traian, nr. 82, bl. S9, parter	74,97	Inchiriat
4	Spatiu comercial 2, str. Calea lui Traian, nr. 82, bl. S9, parter	99,00	Inchiriat
5	Spatiu comercial 4, str. Calea lui Traian, nr. 82, bl. S9, parter	343,51	Inchiriat
6	Spatiu comercial, str. Calea lui Traian, nr. 77, bl. S26, parter	103,69	Inchiriat
7	Spatiu comercial, str. Calea lui Traian, S26, U65	116,89	Inchiriat
8	Spatiu comercial 1, str. Calea lui Traian, nr. 156, Complex Nord, parter	153,32	Inchiriat
9	Spatiu comercial 2, str. Calea lui Traian, nr. 156, Complex Nord, parter	71,93	Inchiriat
10	Spatiu comercial, str. Calea lui Traian, bl. 1, parter	137,87	Inchiriat
11	Spatiu comercial, U13, str. Tineretului, nr. 16, bl. A9, parter	122,58	Inchiriat
12	Spatiu comercial, U19, Ostroveni, bdul. Tineretului, nr. 16, bl. A9, parter	199,00	Inchiriat
13	Spatiu comercial, U68, Ostroveni, bdul. Tineretului, nr. 16, bl. A9, parter	143,53	Inchiriat
14	Spatiu comercial, Ostroveni, bl. A9, parter	6,70	Inchiriat
15	Spatiu comercial, U16, str. Luceafarului, nr. 1, bl. A22, parter	142,00	Inchiriat
16	Spatiu comercial nr. 2, Ostroveni, str. Luceafarului, bl. A, parter	46,88	Inchiriat
17	Spatiu comercial nr. 3, str. Luceafarului, bl. A22, parter	191,00	Inchiriat
18	Spatiu comercial nr. 4, str. Luceafarului, bl. A22, parter	118,40	Inchiriat
19	Spatiu comercial, Matei Basarab, nr. 28, bl. 113, parter	99,77	Inchiriat
20	Spatiu comercial, str. Calea lui Traian, nr. 140, bl. 1, parter	95,65	Inchiriat
21	Spatiu comercial nr. 1, Ostroveni, Complex Hermes Ostroveni, nr. 13, bl. B2	31,25	Inchiriat
22	Spatiu comercial U5, Bld. Tineretului, nr. 4-6-8, Complex Hermes Ostroveni si bl. B2, B3, B4, parter	224,44	Inchiriat
23	Spatiu comercial, str. Marin Preda, nr. 3, Ostroveni, bl. W	179,73	Inchiriat
24	Spatiu comercial, str. Marin Preda, Ostroveni, bl. W	54,76	Utilizare proprie
25	Spatiu comercial, str. Calea lui Traian, nr. 171, bl. 7, sc. D, parter	144,76	Inchiriat
26	Spatiu comercial, str. Regina Maria, nr. 4, parter, bl. Cozia	64,43	Inchiriat
27	Spatiu comercial, str. G-ral Magheru, nr. 16, bl. H, etaj 1	120,00	Inchiriat
28	Spatiu comercial, str. G-ral Magheru, nr. 16, bl. H, parter	124,69	Inchiriat
29	Spatiu comercial nr. 1, Piata Centrala, pct. Hala	20,80	Inchiriat
30	Spatiu comercial, str. G-ral Magheru, nr. 16, bl. H,	450,05	Inchiriat

	parter		
31	Spatiu comercial nr. 2, str. G-ral Magheru, nr. 16, bl. H, parter	64,50	Inchiriat
32	Spatiu comercial, U9, str. G-ral Magheru, nr. 16, bl. H, parter	51,91	Inchiriat
33	Spatiu comercial, U1, str. G-ral Magheru, nr. 16, bl. H, parter	404,49	Inchiriat
34	Spatiu comercial, U10, str. Stirbei Voda, bl. P1 si P2	191,00	Inchiriat
35	Spatiu comercial, str. Stirbei Voda, bl. P2	32,00	Inchiriat
36	Spatiu comercial nr. 2, str. Stirbei Voda, bl. P2, parter	197,42	Inchiriat
37	Spatiu comercial, depozit, 6 Zavoi, str. Stirbei Voda, bl. P1-P2, Zavoi	33,64	Destinat inchirierii
38	Spatiu comercial, U11, Nord, bl. 31, ABC	124,80	Utilizare proprie
39	Spatiu comercial, U20, str. Eroilor, nr. 5, bl. A 17, parter	93,35	Inchiriat
40	Spatiu comercial nr. 2, Piata Centrala, punctul Hala	26,63	Inchiriat
41	Spatiu comercial, U33, Piata Centrala, str. Emil Avramescu, nr. 4	64,59	Inchiriat
42	Spatiu comercial, U63, bld. Nicolae Balcescu, nr.5, Complex Comercial Traian, parter	22,57	Inchiriat
43	Spatiu comercial, U97, bld. Nicolae Balcescu, Complex Traian	95,87	Inchiriat
44	Spatiu comercial, Depozit bld. Nicolae Balcescu, nr. 5, Complex Comercial Traian, parter	39,63	Inchiriat
45	Spatiu comercial, U21, str. Maior V Popescu, nr. 3, bl. P3, parter	154,61	Inchiriat
46	Spatiu comercial, str. Maior V Popescu, nr. 3, bl. P3, parter	60,36	Destinat inchirierii
47	Spatiu comercial, U92, Calea lui Traian, nr. 45	72,31	Destinat inchirierii
48	Spatiu comercial, Troianu	145,00	Utilizare proprie
49	Spatiu comercial, Nord, str. Calea lui Traian, nr. 13	136,44	Inchiriat
50	Spatiu comercial, Piata Centrala, punctul Hala	47,17	Inchiriat
51	Spatiu comercial, str. Emil Avramescu, demisol garaj	92,97	Destinat inchirierii: 36,49 mp Utilizare proprie: 56,48 mp
52	Sediu, str. Regina Maria, nr. 4	265,75	Destinat inchirierii: 22,28 mp Inchiriat: 10,20 mp Utilizare proprie: 233,27 mp
53	Spatiu comercial, U52, bdul. Tineretului, nr. 4-6-8, Complex Hermes Ostroveni + bl. B2, B3, B4	313,99	Inchiriat
54	Spatiu comercial, U52, bdul. Tineretului, nr. 4-6-8, Complex Hermes Ostroveni + bl. B2, B3, B4	15,40	Inchiriat
55	Spatiu comercial str. Calea lui Traian, nr. 156, Complex com Nord demisol	14,31	Inchiriat
56	Spatiu comercial, str. Lucian Blaga, nr. 2, bl. A53-parter	31,72	Inchiriat
57	Spatiu comercial, nr. 4, Piata Centrala, pct. Hala	11,20	Inchiriat
58	Spatiu comercial, nr. 5, Piata Centrala, pct. Hala	22,14	Inchiriat
59	Spatiu comercial 1, str. Calea lui Traian, bl. D4, parter	76,00	Inchiriat
60	Spatiu comercial 2, str. Calea lui Traian, bl. D4, parter	70,06	Inchiriat

61	Spatiu comercial 3, bl. S9 C Traian, parter	69,83	Inchiriat
	<b>TOTAL</b>	<b>6.912,51</b>	

Strategia de dezvoltare vizeaza imbunatatirea performantelor societatii prin atragerea, in calitate de chiriasi, a unor firme de renume, dar si continuarea procesului de intretinere si modernizare a spatiilor comerciale aflate in patrimoniu.

#### **14. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului**

Capitalul social subscris si varsat al SC UNIVERS SA este de 1.991.605,00 lei, divizat in 796.642 actiuni, cu o valoare nominala de 2,50 lei/actiune.

Actiunile societatii sunt valori mobiliare comune, nominative, de aceeaasi clasa.

Actionariatul SC UNIVERS SA, este conform structurii sintetice consolidate eliberate de Depozitarul Central la data de 26.01.2015, urmatorul:

- SIF Oltenia - detine 587.519 actiuni care reprezinta 73,7494% din capitalul social ;
- Persoane Fizice - detin 128.036 actiuni care reprezinta 16,0720% din capitalul social;
- Persoane Juridice – detin 81.087 actiuni care reprezinta 10,1786% din capitalul social.

Conform informatiilor puse la dispozitie de catre SC Univers SA, cu exceptia SIF Oltenia, nu exista investitori care sa detina mai mult de 5% din capitalul Emitentului.

Totodata, nu exista informatii despre actiuni restrictionate.

In aceste conditii, free-float-ul este asigurat de un numar de 209.123 actiuni, reprezentand 26,25% din capitalul social, detinut de un numar de 737 actionari.

Ultimul pret la care s-au tranzactionat actiunile Emitentului pe RASDAQ a fost de 18 lei (operatiune derulata in data de 19.12.2014), ceea ce corespunde la o capitalizare de piata de 14.339.556 lei, reprezentand echivalentul in lei a 3.229.629,73 Euro, la cursul de 4,44 lei/Euro.

In conditiile in care in ultimul an calendaristic, respectiv in perioada 17.03.2014 - 16.03.2015, au avut loc un numar de 4 tranzactii cu un volum de 350 actiuni, iar valoarea acestora a fost de 6.320 lei, rezulta un pret mediu de tranzactionare de 18,06 lei/actiune.

Considerand ca pretul de 18 lei/actiune este realist pentru evolutia viitoare a actiunilor pe piata AeRo, rezulta o capitalizare anticipata de 14.339.556 lei sau echivalentul in lei a 3.229.629,73 Euro, la cursul de 4,44 Ron/Euro.

#### **15. Conducerea societatii**

Consiliul de administratie al SC Univers SA este format din 3 membrii, respectiv:

- Tenea Aurel - Presedinte;
- Stegaru Antoneta - Administrator;
- Caracaleanu Laura Mihaela - Administrator.

Conducerea executiva este asigurata de:

- Sanda Elena Irina - Director General;
- Motrescu Emilia - Contabil Sef;

Principalele elemente din CV-urile persoanelor mentionate mai sus, sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Nume si prenume	Profesia	Experienta profesionala	Loc de munca actual	Adresa la locul de munca	Functia detinuta la SC Univers SA
1.	Tenea Aurel	Economist	41 ani	SC Alimentara SA	Slatina, str. Arinului, nr. 1, jud. Olt	Presedinte Consiliu de Administratie
2.	Stegaru Antoneta	Inginer	28 ani	SIF Oltenia	Craiova, str. Tufanele, nr. 1, jud. Dolj	Membru Consiliul de Administratie
3.	Caracaleanu Laura Mihaela	Jurist	16 ani	SIF Oltenia	Craiova, str. Tufanele, nr. 1, jud. Dolj	Membru Consiliu de Administratie
4.	Sanda Elena Irina	Economist	17 ani	SC Univers SA	Ramnicu Valcea, str. Regina Maria, nr. 4, jud. Valcea	Director General
5.	Motrescu Emilia	Economist	34 ani	SC Univers SA	Ramnicu Valcea, str. Regina Maria, nr. 4, jud. Valcea	Contabil Sef

Membrii Consiliului de Administratie nu detin actiuni emise de SC UNIVERS SA.

Dintre membrii Conducerii Executive, dna. Sanda Elena Irina - Director General, detine 186 actiuni emise de SC Univers SA.

#### 16. Detalii cu privire la angajati

Personalul angajat la 31.12.2014 este de 9 persoane, din care:

- contract de mandat – studii superioare= 1 (director general)
- salariat studii superioare = 1(contabil sef)
- salariat studii superioare = 1 (consilier juridic)
- salariat cu studii superioare = 3 (economisti)
- salariat cu studii medii = 3 (casier, lucrator gestionar, administrator patrimoniu)

Salariatii nu au organizatie sindicala datorita numarului mic de personal angajat.

#### 17. Cota de piata / Principalii competitori

In anul 2014 societatea a desfasurat numai activitate de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii.

Un factor important care influenteaza aceasta activitate il reprezinta concurenta pe piata valceana, concretizata prin cresterea numarului de spatii comerciale oferite spre inchiriere atat de persoane fizice cat si juridice; dintre acestea enumeram: SC Romarta, SC Piete Prest, SC Socom SA, SC Winmarkt Cozia, SC River Plaza Mall.

SC UNIVERS SA este supusa prin activitatea desfasurata riscului mediului



economic si social existent in tara si in special in judetul Valcea, in sensul ca realizarea veniturilor din chirii depinde in principal de gradul de ocupare al spatiilor inchiriate. Inchiderea industriei in oras, are un impact direct asupra activitatii firmei, deoarece scade volumul vanzarilor inregistrate de chiriasi, ceea ce duce la orientarea acestora spre alte spatii (chirii mai mici) sau chiar renuntarea la spatiile inchiriate.

#### **18. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business**

Structura cifrei de afaceri din ultimii 4 ani, se prezinta astfel:

<b>Denumire indicator</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Cifra de afaceri</b>	3.948.200	3.265.771	2.980.347	2.729.401
<b>Venituri din exploatare</b> , din care:	4.606.486	3.874.571	3.571.395	3.148.491
Venituri din chirii	2.860.722	3.145.033	2.978.693	2.729.255
Venituri din activitatea de brutarie	961.937	110.219	0	0
Venituri din vanzarea marfurilor	126.387	40.937	0	0
Venituri aferente costului productiei	98.944	0	0	0
Alte venituri din exploatare, din care:	559.342	578.344	592.702	419.236
- refacturare utilitati	341.576	358.519	345.140	401.426
- vanzari imobilizari	100.337	34.729	15.309	-53.153
- refacturari servicii alti beneficiari	27.071	0	0	0
- venituri din majorari penalitati	48.378	175.008	211.552	59.060
- alte venituri	5.997	10.088	20.701	11.904
- venituri din despagubiri, amenzi si penalitati	17.304	0	0	0

In martie 2012, Consiliul de Administratie al SC Univers SA a hotarat sa intrerupa activitatea de brutarie, spatiul care deservea aceasta activitate a fost inchiriat.

Din datele prezentate, se observa ca ponderea veniturilor din inchiriere in cifra de afaceri a fost in continua crestere in perioada analizata, respectiv: 72,46% in 2011, 96,30% in 2012, 99,95% in 2013 si 99,99% in 2014.

#### **19. Clienti principali/ Contracte semnificative**

Principalii clienti ai firmei il constituie firmele cu care SC Univers SA are incheiate contracte de inchiriere, respectiv:

✓ **SC ORANGE ROMANIA SA**

- ✓ SC ANABELLA SRL
- ✓ BRD GROUPE SOCIETE GENERALE
- ✓ BANCA TRANSILVANIA
- ✓ BANCA COMERCIALA ROMANA
- ✓ SC BOROMIR SRL
- ✓ SC DANEMAR COMPANY SRL
- ✓ SC FLANCO RETAIL SA

## 20. Principalii indicatori operationali

In prezent, activitatea de inchiriere a spatiilor proprii detine o pondere de peste 99%.

Activitatea de inchiriere spatii comerciale se desfasoara in baza contractelor de locatiune incheiate cu persoane juridice si fizice.

Contractele incheiate prevad facturarea chiriei lunare ca echivalentul in lei a unui tarif in euro/mp sau suma lunara in lei, precum si facturarea utilitatilor si serviciilor prestate pentru buna desfasurare a acestei activitati.

La 31.12.2014, societatea avea inchiriata suprafata de 5.373,32 mp din total suprafata destinata activitatii de inchiriere, respectiv 6.412,66 mp.

Consiliul de Administratie al SC Univers SA ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii in conditiile curente de piata, inclusiv prin monitorizarea constanta a lichiditatilor si prin rationalizarea cheltuielilor.

## 21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

SC Univers SA Ramnicu Valcea a incheiat ultimele trei exercitii financiare pe profit.

Veniturile, cheltuielile si rezultatele, in perioada 2011-2014, se prezinta astfel :

- lei -

Denumire indicatori	2011	2012	2013	2014
Venituri din exploatare	4.606.486	3.874.571	3.571.395	3.148.491
Cheltuieli din exploatare	3.481.661	2.536.642	1.948.174	1.920.222
Rezultat din exploatare	1.124.825	1.337.929	1.623.221	1.228.269
Venituri financiare	254.302	264.537	250.214	269.827
Cheltuieli financiare	63.065	105.312	-35.536	94.320
Rezultat financiar	191.237	159.225	285.750	175.507
Rezultat curent	1.316.062	1.497.154	1.908.971	1.403.776
Venituri totale	4.860.788	4.139.108	3.821.609	3.418.318
Cheltuieli totale	3.544.726	2.641.954	1.912.638	2.014.542

Rezultat total brut	1.316.062	1.497.154	1.908.971	1.403.776
Impozit pe profit	289.482	380.637	361.271	302.905
Rezultat net	1.026.580	1.116.517	1.547.700	1.100.871

Analiza indicatorilor de mai sus, permite aceste aprecieri:

- In perioada 2011-2013, rezultatele societatii s-au imbunatatit continuu, la nivelul anului 2012, obtinandu-se un profit brut cu 14% mai mare decat in anul 2011, in timp ce in anul 2013, profitul brut a fost mai mare cu 28% fata de anul 2012; in schimb, in anul 2014, pe fondul disponibilizarilor masive ce au avut loc la unitatile economice din judetul Valcea, acest indicator a scazut cu 26% fata de anul precedent.
- Principalul factor de profitabilitate l-a constituit activitatea de exploatare, care a contribuit la formarea rezultatului brut cu 86% in 2011, 89% in 2012, 85% in 2013 si 88% in 2014.
- Desi veniturile totale au scazut in perioada analizata (cu 15% in 2012 fata de anul 2011, cu 8% in 2013 fata de 2012 si cu 11% in 2014 fata de 2013) datorita renuntarii la activitatea de brutarie in anul 2012, rezultatele au avut o evolutie ascendenta in perioada 2011-2013; fenomenul s-a datorat diminuarii mult mai accentuate a cheltuielilor din exploatare; astfel, acestea s-au micorat in 2012 fata de anul anterior cu 27%, in 2013 scaderea a fost de 23% in raport cu anul 2012, iar in 2014 acestea au scazut cu 1% fata de anul precedent.

## **22. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO**

Prognozele anuale privind evolutia principalilor indicatori economico-financiari, concretizate in proiecte de Bugete de Venituri si Cheltuieli, sunt puse la dispozitia actionarilor pentru consultare si prezentate spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor.

Principalele categorii de venituri si cheltuieli sunt explicate in structura, veniturile fiind detaliate pe surse, iar cheltuielile aferente - pe elemente constitutive.

## **23. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO**

Distribuirea dividendelor se face conform Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor SC UNIVERS SA. Au dreptul la dividende actionarii existenti la data de inregistrare aprobata de Adunarea Generala a Actionarilor. Plata dividendelor se face in conformitate cu prevederile legale si hotararile Adunarii Generale a Actionarilor.

Evolutia dividendelor distribuite de catre SC UNIVERS SA este prezentata in tabelul de mai jos:

	2011	2012	2013
Dividende brute de plata	588.768	1.116.517	728.515,09
Dividend brut pe actiune	0,739	1,401529	0,91448

#### 24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii

Pentru anul 2015, SC Univers SA se va orienta catre realizarea urmatoarelor obiective strategice:

- ✓ listarea actiunilor emise de societate pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti;
- ✓ imbunatatirea mixului de chiriasi care poate fi realizata incepand cu atragerea unor firme de renume pe diverse domenii de activitate. Prin aceasta masura se poate asigura o stabilitate pe termen lung a veniturilor societatii. Prezenta lor atrage dupa sine prezenta si continuitate in spatii si a altor firme;
- ✓ societatea va continua activitatea de intretinere a spatiilor comerciale astfel incat acestea sa raspunda exigentelor tot mai mari ale clientilor .

De asemenea societatea are in vedere negocierea diferit a conditiilor comerciale si financiare de inchiriere a contractelor de locatiune in functie de potentiali chiriasi, coreland permanent preturile practicate la inchiriere cu cele oferite de concurenta.

#### 25. Factori de risc

Principalii factorii de risc specifici activitatii desfasurate de SC Univers SA, sunt:

- posibilitatea ca persoanele care inchirieaza spatiile comerciale sa renunte la acestea si sa nu existe posibilitati de inchiriere imediata;
- concurenta agentilor economici care desfasoara activitati de inchiriere spatii comerciale si care ofera preturi mai mici decat cele practicate de societate.

Totodata, societatea se poate confrunta cu urmatoarele riscuri:

a) **Riscul de piata** reprezinta riscul de a inregistra pierderi aferente pozitiiilor din bilant si din afara bilantului, datorita fluctuatiilor nefavorabile pe piata, a preturilor. In cadrul SC Univers SA acesta se manifesta pe doua componente:

- *riscul valutar* – societatea este supusa acestui risc datorita faptului ca o parte din obligatiile chiriasilor catre firma sunt exprimate ca echivalentul in lei a unor valori/sume in euro.
- *riscul de pret* – Conjunctura economico-sociala din cursul anului 2014, si-a lasat amprenta si asupra activitatii de inchiriere a spatiilor comerciale, raportul cerere

redusa per oferta excedentara, putand duce la reducerea preturilor de inchiriere. Consiliul de Administratie a cerut constant Conducerii societatii sa efectueze studii de piata pentru a dimensiona corect nivelul chiriilor, astfel incat sa se preintampine o scadere a gradului de ocupare a spatilor.

**b) Riscul de credit** este definit ca fiind riscul de afectare negativa a profitului si a capitalului, ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre contrapartida. In cazul SC Univers SA, pentru a diminua cat mai mult efectele acestui risc concretizat in riscul recuperarii totale a creantelor comerciale, Consiliul de Administratie a avut in vedere implementarea de politici in vederea imbunatatirii perioadei de recuperare a creantelor si al evitarii intrarii in litigii.

**c) Riscul de lichiditate (riscul de finantare)** este sinonim cu imposibilitatea societatii de a-si onora in timp si integral obligatiile de plata. In ceea ce priveste SC Univers SA, acest risc nu afecteaza societatea, intrucat dispune de disponibilitatile banesti care ii asigura plata la termen a obligatiilor financiare .

**d) Riscul ratei dobanzii la fluxul de numerar** - Nu este cazul, intrucat societatea nu are contractate credite bancare si nici nu deruleaza contracte de leasing.

## **26. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii**

Societatea nu a emis si nu a oferit noi actiuni, in perioada de 1 an anterioara listarii.

## **27. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital**

Nu se are in vedere efectuarea de operatiuni pe piata de capital, in viitorul apropiat.

## **28. Numele auditorilor**

Societatea nu are auditor intern, gestiunea societatii fiind controlata de catre comisia de cenzori, care in perioada 2011-2014, a fost constituita din 3 membrii, respectiv:

- ✓ Branzan Maria;
- ✓ Vladutoaia Valentina;
- ✓ Vrancuti Victor.

Auditorii financiari externi ai SC Univers SA pentru exercitiile financiare 2011-2014 au fost:

- ✓ Pentru exercitiul financiar 2011: Cimpoeru Ana - Auditor financiar, cu domiciliul in sat Braniste, com. Podari, jud. Dolj, legitimata cu CI seria DX nr. 310167, eliberata de Mun. Craiova, la 12.02.2014.
- ✓ Pentru exercitiile financiare 2012-2014: JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL cu sediul in Bucuresti, bld. Mircea Voda, nr. 35, et. 3, sector 3, CUI RO14863621, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/8639/2002, reprezentata prin Toma

Cristian.

**29. Societati afiliate si procentul de actiuni detinute**

Nu exista societati afiliate.

**30. Persoanele responsabile pentru continutul informatiilor furnizate in cadrul documentului de prezentare**

Emitentul: **Societatea Comerciala Univers SA Ramnicu Valcea** reprezentata prin:

Director General

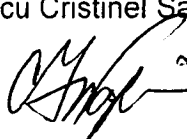
Sanda Elena Irina



Consultant Autorizat: **Societatea de Servicii de Investitii Financiare VOLTINVEST SA Craiova** reprezentata prin:

Director General

Popescu Cristinel Sandu



**Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere (in baza situatiilor financiare anuale auditate pentru anii 2011, 2012, 2013 si 2014 )**

-lei-

Contul de profit si pierdere	2011	2012	2013	2014*
Cifra de afaceri	3.948.200	3.265.771	2.980.347	2.729.401
Venituri din exploatare	4.606.486	3.874.571	3.571.395	3.148.491
Cheltuieli din exploatare	3.481.661	2.536.642	1.948.174	1.920.222
Rezultatul din exploatare	1.124.825	1.337.929	1.623.221	1.228.269
Venituri financiare	254.302	264.537	250.214	269.827
Cheltuieli financiare	63.065	105.312	-35.536	94.320
Rezultatul financiar	191.237	159.225	285.750	175.507
Rezultatul brut	1.316.062	1.497.154	1.908.971	1.403.776
Rezultatul net	1.026.580	1.116.517	1.547.700	1.100.871
Rezultatul net pe actiune (lei)	1,29	1,40	1,94	1,38

\*Nota: Situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2014, au fost auditate

In urma analizei principalilor indicatori din Contului de Profit si Pierdere se pot constata urmatoarele:

- Veniturile din exploatare detin ponderea cea mai mare in totalul veniturilor societatii, adica 95% in 2011, 94% in 2012, 93% in 2013 si 92% in 2014; acestea provin preponderent din inchirierea spatiilor aflate in patrimoniul societatii.
- Cheltuielile din exploatare au inregistrat o continua scadere in decursul celor 4 ani (-27% in 2012 fata de 2011, -23% in 2013 fata de 2012 si -1% in 2014 fata de 2013); trendul descendent al cheltuielilor, s-a datorat strategiilor adoptate de Consiliul de Administratie al societatii pentru cresterea profitului, in special prin masuri de reducere a personalului si a cheltuielilor indirecte.
- Veniturile financiare inregistrate de SC Univers SA provin in general din venituri

din dobanzi aferente disponibilitatilor banesti (203.037 lei in anul 2011; 224.137 lei in anul 2012, 226.132 lei in anul 2013, 155.309 lei in anul 2014), precum si din venituri din interese de participare, respectiv dividende aferente portofoliului de valori mobiliare ale firmei ( 44.648 lei in anul 2011; 40.400 lei in anul 2012; 24.082 lei in 2013).

- Cheltuielile financiare s-au constituit in mare parte din ajustarile portofoliului de actiuni detinut de SC Univers SA la diferiti emitenti; acestea au inregistrat depreciari ale valorii la 31.12.2011 si 31.12.2012 (35.335 lei si, respectiv 103.563 lei) si aprecieri ale valorii la 31.12.2013 si 31.12.2014 (-35.536 lei si respectiv -103.038 lei).

Urmare celor argumentate mai sus, SC Univers SA a inregistrat in anul 2012 o crestere a rezultatului net de 9% fata de 2011, in 2013 o crestere de 39% fata de anul precedent, iar in 2014 o scadere de 29% fata de 2013.

**Sinteza pozitiei financiare/ bilantul** (in baza situatiilor financiare anuale auditate pentru anii 2011, 2012, 2013 si 2014 )

-lei-

<b>BILANT</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014*</b>
<b>ELEMENTE DE ACTIV</b>				
Active imobilizate	6.439.441	6.239.614	9.497.902	9.183.032
Active circulante	4.232.534	5.292.132	5.690.447	6.428.855
Cheltuieli in avans	899	1.607	2.984	4.718
<b>Total activ</b>	<b>10.672.874</b>	<b>11.533.353</b>	<b>15.191.333</b>	<b>15.616.605</b>
<b>ELEMENTE DE PASIV</b>				
Capitaluri proprii	9.723.547	10.251.296	14.009.789	14.475.934
Datorii – total, din care:	833.062	912.604	809.061	934.188
- sub 1 an	833.062	912.604	809.061	934.188
- peste 1 an	0	0	0	0



<b>Provizioane</b>	16.112	172.045	241.769	81.577
<b>Venituri in avans</b>	100.153	197.408	130.714	124.906
<b>Total pasiv</b>	<b>10.672.874</b>	<b>11.533.353</b>	<b>15.191.333</b>	<b>15.616.605</b>

\*Nota: Situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2014, au fost auditate

### **Activele imobilizate**

La 31.12.2013 s-a efectuat reevaluarea constructiilor din patrimoniul societatii. In urma acestei reevaluari, valoarea bruta a constructiilor a crescut de la 6.606.594 lei, la 01.01.2013, la 8.083.788 lei, la 31.12.2013.

### **Capitalurile proprii si gradul de indatorare**

Capitalul propriu al SC Univers SA a inregistrat o crestere permanenta in perioada 2011-2014, de la 9.723.547 lei la 31.12.2011, la 14.475.934 lei la 31.12.2014, datorita in principal rezultatului net inregistrat in anii financiari 2012, 2013 si 2014, precum si a inregistrarii rezultatelor reevaluarii imobilizarilor corporale efectuate in anul 2013.

Gradul de indatorare al emitentului, determinat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost zero in exercitiile financiare 2011-2014. Societatea nu are credite sau imprumuturi pe termen scurt sau lung.

### **Bugete**

-lei-

<b>Contul de profit si pierdere</b>	<b>2015</b>
<b>I. Venituri totale, din care:</b>	<b>3.021.449</b>
<b>1. Venituri din exploatare</b>	<b>2.771.711</b>
<b>2. Venituri financiare</b>	<b>249.738</b>
<b>3. Venituri extraordinare</b>	<b>0</b>
<b>II. Cheltuieli totale, din care:</b>	<b>2.275.438</b>
<b>1. Cheltuieli din exploatare</b>	<b>2.275.438</b>
<b>2. Cheltuieli financiare</b>	<b>0</b>
<b>3. Cheltuieli extraordinare</b>	<b>0</b>
<b>III. Rezultatul brut</b>	<b>746.011</b>

<b>1. Rezultat din exploatare</b>	496.273
<b>2. Rezultat financiar</b>	249.738
<b>3. Rezultat extraordinar</b>	0
<b>IV. Impozit pe profit</b>	218.442
<b>V. Rezultat net</b>	527.569
<b>VI. Rezultat net pe actiune (lei)</b>	0,66